Research & Development Highlights

Socio-economic Series *Issue 21*

Housing Need in Metropolitan Areas, 1991 Canada's Aboriginal Peoples

Introduction

In 1991, about 70 per cent of Canada's Aboriginal population lived off reserves, mainly in urban areas. In this highlight, housing conditions for Native households residing in Canada's Census Metropolitan Areas (CMAs) are examined and compared to non-Native housing conditions. Native households are those in which people of Aboriginal origin maintain the household.

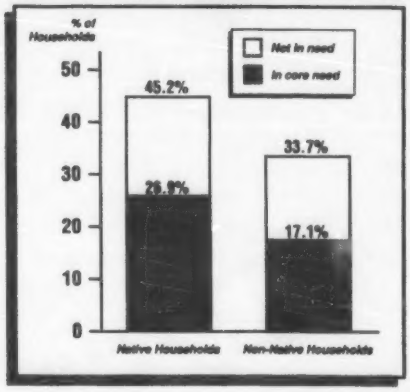
The Measurement of Housing Need

All information on CMA housing conditions and need is based on the 1991 Census. It provides the information required to calculate core housing need and a sample large enough to ensure CMA data reliability across the country.

Housing conditions are assessed to identify households living below standards for affordability, adequacy or suitability. Households whose housing does not meet one or more standards *and* whose income is insufficient to afford rental housing which does meet standards are considered to be in core housing need.

Housing conditions are profiled only for privately housed Native and non-Native households. Data are not available for Aboriginal or non-Aboriginal persons who, at census time, resided in collective dwellings such as rooming houses or were homeless.

Figure 1: Percentage of Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Metropolitan Canada, 1991 – Native compared to Non-Native Households



Findings

The Overall Picture

Today, almost 60 per cent of off-reserve Native households live in metropolitan areas. This compares to 66 per cent of non-Native households. And, despite progress in their housing conditions, these Native households are still one-third more likely to live below housing standards than non-Native households.

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre *Besoins de logement dans les régions métropolitaines – 1991—Peuples Autochtones du Canada*

CMHC SCHL
Helping to house Canadians

NHA 6408

Figure 2: Percentages of Native and Non-Native Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Metropolitan Canada 1991

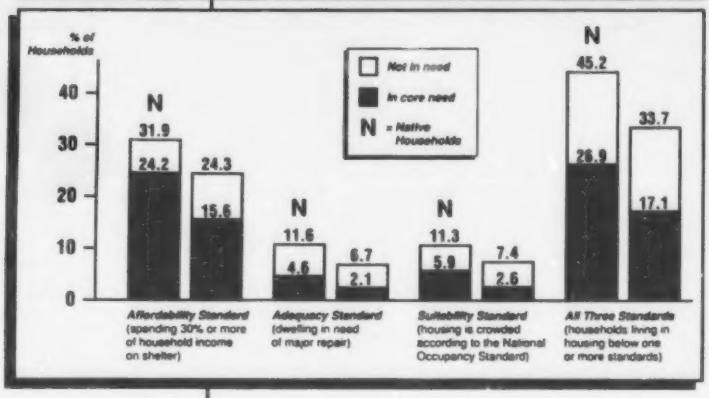
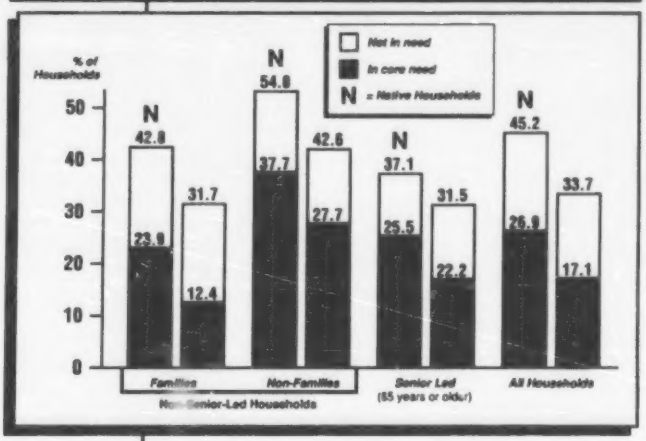


Figure 3: Percentages of Native and Non-Native Households Living in Housing Below Standards, Showing Those in Core Housing Need, Metropolitan Canada 1991



Moreover, they are far more likely than non-Native households to lack sufficient income to obtain adequate, suitable rental accommodation in their CMAs without having to pay 30 per cent or more of their gross household income. As a result, they are almost 60 per cent more likely to be in core housing need than non-Native households (Figures 1 and 2).

Native households face the same challenge in metropolitan housing markets as non-Native households: to find affordable housing that is suitable in size and adequate in condition. For both, housing affordability is the biggest hurdle. However, Native households find it much more difficult to find suitable and adequate dwellings than non-Native households, and indeed to meet every aspect of the housing challenge.

Native households are much more prone than non-Native households to live in dwellings that are crowded or in need of major repairs: they are 2.2 times as likely to be in core housing need because of adequacy problems, and 2.3 times as likely because of suitability problems. At the same time, they are also 1.5 times as likely to be in need because of affordability problems.

All types of Native households experience higher levels of housing need than non-Native households. Native senior-led households are 1.1 times as likely as their non-Native counterparts to be in need. Native non-family households, led by singles living alone or sharing with others, are 1.4 times as likely, while Native family households are almost twice as likely. The difference is largest for family households, partly as a result of a greater tendency for Native than non-Native families to be lone parents, thereby increasing their susceptibility to housing need (Figure 3).

Urban Profiles

While Native households generally find it more difficult than non-Native households to obtain metropolitan housing which meets standards, the degree of difficulty they experience varies systematically across the country (Table 1).

Native households residing in western metropolitan areas are more likely:

- to live in housing below standards, and,
- once living below standards, to be in core housing need.

This is the case whether they are compared to their western non-Native counterparts or to their eastern Native counterparts.

101-04254/

Table 1: Housing Conditions for Native and Non-Native Households
– Census Metropolitan Areas (CMAs), 1991 Census –

Metropolitan Area	Living Below Standards			In Core Housing Need		
	Native		Non-Native	Native		Non-Native
	#	%	%	#	%	%
Atlantic Canada						
St. John's	200	40.0	29.9	*	*	16.5
Halifax	1,000	39.9	30.9	600	22.2	16.9
Saint John	400	45.4	29.5	200	26.4	15.8
Central Canada						
Trois-Rivières	400	41.0	31.2	200	20.8	17.6
Chicoutimi-Jonquière	300	36.4	28.6	*	*	13.4
Québec	1,000	34.1	30.0	400	14.5	15.8
Sherbrooke	300	28.5	33.4	200	19.0	18.0
Montréal	7,900	38.8	36.9	3,700	18.0	20.3
Ottawa-Hull	4,700	34.3	29.1	2,200	15.7	14.0
Oshawa	800	39.2	32.3	400	17.4	13.4
Toronto	7,300	43.4	38.2	3,300	19.3	16.7
Hamilton	2,000	46.6	31.7	900	21.6	13.5
St. Catharines-Niagara	1,500	44.9	29.2	800	23.0	13.4
Kitchener	1,000	45.8	31.2	400	16.7	12.7
London	1,300	42.8	30.4	700	23.5	14.9
Windsor	1,200	40.5	29.3	700	22.4	14.9
Sudbury	1,100	42.0	30.9	600	22.2	14.5
Thunder Bay	1,000	45.7	26.2	600	27.7	12.2
Western Canada						
Winnipeg	8,900	56.2	31.0	6,400	40.8	15.8
Regina	2,200	55.8	24.5	1,800	46.2	15.5
Saskatoon	2,600	58.4	27.0	2,300	51.6	18.9
Calgary	3,800	44.0	29.2	2,300	25.9	14.5
Edmonton	7,100	49.6	29.5	4,800	33.2	14.4
Vancouver	8,800	50.0	35.1	6,200	35.6	21.5
Victoria	1,800	48.4	31.9	1,100	31.0	17.8
All Metro Areas						
	68,700	45.2	33.7	40,800	26.9	17.1

** Estimates of households are rounded and presented in hundreds: estimates of less than 200 are not provided. Percentages are based on estimates before rounding. Estimates, based on data provided by a 1 in 5 sample of households which receives the census-long questionnaire, are subject to sampling error.*

While half of all Native households residing in western CMAs live in housing below standards, only 30 per cent of non-Native households do. A comparison of Native housing conditions between western and eastern CMAs reveals that western Native households are particularly likely to be living in housing below standards. For example, only 4 in 10 Native households live in housing meeting all standards in Saskatoon, compared to 6 in 10 in Toronto.

The data also indicate that Native households living below standards are 50 per cent more susceptible to core housing need if they live in western CMAs. As a result, Native households residing in western CMAs are twice as likely to be in core housing need as native households in eastern CMAs. Indeed, in Saskatoon one in two Native households is in core housing need. Saskatoon Native households are 2.5 to 3 times as likely as their non-Native counterparts to be in core need. Their likelihood of being in core need is also two times the average experienced by Native households in Canada's metropolitan areas. Regina and Winnipeg Native households also experience high incidences of housing need.

Conclusion

Native housing conditions fall considerably short of non-Native conditions in metropolitan areas, with the gap being greatest in western CMAs. Very high concentrations of metropolitan Native housing need exist, especially in Saskatoon, Regina and Winnipeg. This finding is particularly relevant given the continuing urbanization of Canada's Aboriginal population.

This issue of Research and Development Highlights has been produced as a result of work carried out in the Research Division of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). As one part of a concerted research program to better understand Aboriginal housing conditions in Canada today, the highlight focuses on a statistical profile of housing need amongst Native households living in Canada's metropolitan areas. More comprehensive examinations of housing conditions experienced by Aboriginal peoples across the country will be provided in forthcoming CMHC research reports.

For further information, contact Mr. J. Engeland, Researcher, Housing Needs Analysis, at (613) 748-2799.

CMHC carries out and finances a broad range of research on the social, economic and technical aspects of housing. This CMHC Research and Development Highlights issue is one of a series intended to inform you briefly of the nature and scope of these activities.

For more information on CMHC housing research, contact:

The Canadian Housing Information Centre
Canada Mortgage and Housing Corporation
Room C1-200
700 Montreal Road
Ottawa, Ontario
K1A 0P7
(613) 748-2367

Earlier Research and Development Highlights

- **Issue 10** Developing Quality of Life Indicators for Canadian Municipalities
- **Issue 11** Canadian Housing Need, 1991
- **Issue 12** Families, Children, and Housing Need in Canada, 1991
- **Issue 13** The Housing Choices of Immigrants, 1986
- **Issue 14** Changing Canadian Households, 1971-91
- **Issue 15** Sustainable Residential Developments: Planning, Design and Construction Principles (Greening the "Grow Home")
- **Issue 16** Low Income, Labour Force Participation and Women in Housing Need, 1991
- **Issue 17** The Long-Term Housing Outlook: Preliminary Projections, 1991-2016
- **Issue 18** Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991—Part 1
- **Issue 19** Housing Need in Canada's Metropolitan Areas, 1991—Part 2
- **Issue 20** Resettling Cities: Canadian Residential Intensification Initiatives

Canada

The Corporation assumes no liability for any damage, injury or expense that may happen as a result of this publication.

Le point en recherche et développement

Série socio-économique *Numéro 21*

Besoins de logement dans les régions métropolitaines - 1991 Peuples autochtones du Canada

Introduction

En 1991, environ 70 p. 100 de la population autochtone du Canada vivait à l'extérieur des réserves, principalement en régions urbaines. Dans ce numéro, on examine les conditions de logement des ménages autochtones qui résident dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Canada et on les compare aux conditions de logement des ménages non autochtones. Un ménage autochtone est un ménage ayant à sa tête une personne d'origine autochtone.

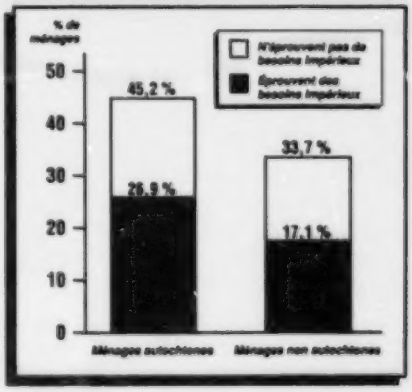
L'évaluation des besoins de logement

Tous les renseignements sur les conditions et les besoins de logement dans les RMR sont tirés du recensement de 1991. Ce dernier fournit les données nécessaires pour calculer les besoins impérieux de logement et un échantillonnage assez grand pour assurer la fiabilité des données relatives aux RMR du Canada.

On évalue les conditions de logement pour déterminer les ménages dont le logement ne répond pas aux normes d'abordabilité, de qualité et de taille. On considère comme ayant des besoins impérieux les ménages dont le logement ne satisfait pas à au moins une norme *et* dont le revenu n'est pas suffisant pour louer un logement répondant aux normes.

On a seulement indiqué les conditions de logement des ménages autochtones et non autochtones qui habitent des maisons privées. Les données ne sont pas disponibles pour les personnes autochtones ou non autochtones qui, au moment du recensement, habitaient des logements collectifs, tels que des maisons de chambres, ou étaient sans-abri.

Figure 1 : Pourcentage de menages dont le logement ne repond pas aux normes - menages éprouvant des besoins impérieux de logement indiques. Canada métropolitain. 1991 - menages autochtones par rapport aux menages non autochtones



Résultats

Aperçu

Aujourd'hui, près de 60 p. 100 des ménages autochtones qui vivent hors des réserves habitent dans des régions métropolitaines. En comparaison, 66 p. 100 des ménages non autochtones habitent ces régions. De plus, même si leurs conditions de logement se sont améliorées, ces ménages autochtones sont encore un tiers plus susceptibles que les ménages non autochtones de vivre dans un logement ne répondant pas aux normes. De plus, il est beaucoup plus probable, comparativement aux ménages non autochtones, que

This publication is also available under the title *Housing Need in Metropolitan Areas, 1991—Canada's Aboriginal Peoples*

SCHL CMHC
Question habitation, comptez sur nous

LNH 6409

Figure 2 : Pourcentage de ménages autochtones et non autochtones dont le logement ne répond pas aux normes, ménages éprouvant des besoins impérieux de logement indiqués, Canada métropolitain, 1991

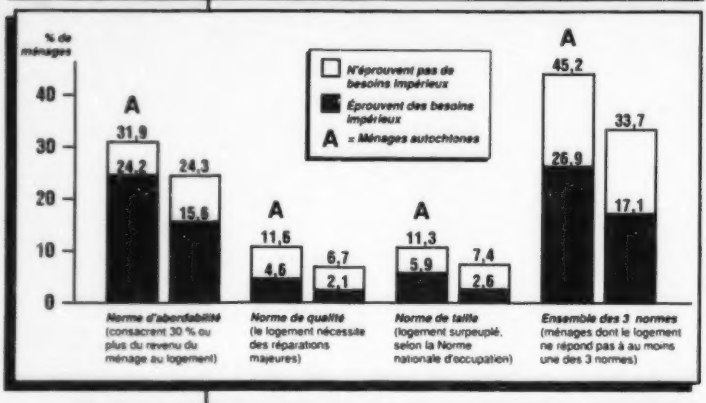
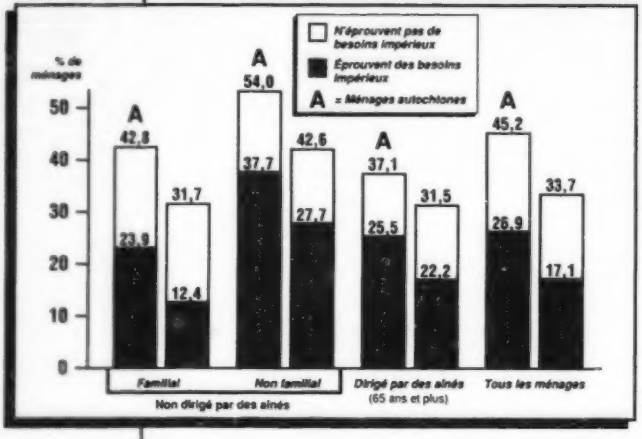


Figure 3 : Pourcentage de ménages autochtones et non autochtones dont le logement ne répond pas aux normes, ménages éprouvant des besoins impérieux indiqués, Canada métropolitain, 1991



les ménages autochtones n'aient pas un revenu suffisant pour obtenir un logement locatif de qualité et de taille convenables dans leur RMR sans devoir y consacrer 30 p. 100 ou plus de leur revenu brut. Par conséquent, ils sont près de 60 p. 100 plus susceptibles que les ménages non autochtones d'éprouver des besoins impérieux de logement (figures 1 et 2).

Les ménages autochtones font face au même défi que les ménages non autochtones dans les marchés du logement métropolitains : trouver un logement abordable de qualité et de taille convenables. Dans les deux cas, l'abordabilité des logements constitue le plus grand obstacle. Toutefois, il est beaucoup plus difficile pour les ménages autochtones que pour les ménages non autochtones de trouver des logements de qualité et de taille convenables et, en fait, de relever tous les défis reliés au logement.

Les ménages autochtones sont beaucoup plus susceptibles que les ménages non autochtones de vivre dans des logements surpeuplés ou nécessitant d'importantes réparations : ils risquent 2,2 fois plus d'être aux prises avec des besoins impérieux de logement à cause de la qualité des logements et 2,3 fois plus à cause de la taille des logements. De plus, ils sont 1,5 fois plus susceptibles d'être dans le besoin à cause de problèmes reliés à l'abordabilité des logements.

Tous les types de ménages autochtones ont des besoins de logement plus grands que les ménages non autochtones. Les ménages autochtones dirigés par des aînés sont 1,1 fois plus susceptibles que leurs semblables non autochtones d'être dans le besoin. Les ménages autochtones non familiaux, dirigés par des célibataires vivant seuls ou avec d'autres, sont 1,4 fois plus susceptibles d'être dans le besoin et les ménages autochtones familiaux le sont presque 2 fois plus. La différence est plus grande dans le cas des ménages familiaux, en partie parce que les familles autochtones ont plus tendance que les familles non autochtones à être monoparentales, ce qui augmente leur risque d'éprouver des besoins de logement (figure 3).

Profils urbains

Bien qu'il soit en général plus difficile pour les ménages autochtones que pour les ménages non autochtones de trouver des logements répondant aux normes dans les régions métropolitaines, le degré de difficulté varie systématiquement d'une région à l'autre (tableau 1).

Les ménages autochtones qui vivent dans les régions métropolitaines de l'ouest du Canada sont plus susceptibles :

- d'habiter des logements ne répondant pas aux normes;
- lorsqu'ils habitent des logements inférieurs aux normes, d'éprouver des besoins impérieux de logement.

Cette comparaison s'applique, qu'il s'agisse de ménages non autochtones de l'Ouest ou de ménages autochtones de l'Est.

Bien que la moitié des ménages autochtones habitant des RMR dans l'ouest du pays vivent dans des logements ne répondant pas aux normes, c'est le cas pour seulement 30 p. 100 des ménages non

autochtones. Une comparaison des conditions de logement des ménages autochtones des RMR situées dans l'ouest et dans l'est du Canada révèle que les ménages de l'Ouest sont beaucoup plus susceptibles de vivre dans des logements ne répondant pas aux normes. Par exemple, seulement 4 ménages autochtones sur 10 habitent des logements répondant à toutes les normes à Saskatoon, comparativement à 6 sur 10 à Toronto.

Les données indiquent aussi que les ménages autochtones vivant dans des logements ne répondant pas aux normes sont 50 p. 100 plus susceptibles d'éprouver des besoins impérieux s'ils habitent dans des RMR de l'ouest du Canada. Par conséquent, les ménages autochtones qui habitent des RMR de l'ouest du Canada risquent deux fois plus d'être aux prises avec des besoins impérieux de logement que les ménages autochtones qui habitent des RMR de l'est du pays. En effet, à Saskatoon, un ménage autochtone sur deux

Tableau 1 : Conditions de logement des ménages autochtones et non autochtones — Régions métropolitaine de recensement (RMR), recensement de 1991 —

Région métropolitaine	Dont le logement ne répond pas aux normes			Éprouvent des besoins impérieux de logement		
	Autochtones		Non autoch.	Autochtones		Non autoch.
	nombre	%	%	nombre	%	%
Région de l'Atlantique						
St. John's	200	40,0	29,9	*	*	16,5
Halifax	1 000	39,9	30,9	600	22,2	16,9
Saint John	400	45,4	29,5	200	26,4	15,8
Centre du Canada						
Trois-Rivières	400	41,0	31,2	200	20,8	17,6
Chicoutimi-Jonquière	300	36,4	28,6	*	*	13,4
Québec	1 000	34,1	30,0	400	14,5	15,8
Sherbrooke	300	28,5	33,4	200	19,0	18,0
Montréal	7 900	38,8	36,9	3 700	18,0	20,3
Ottawa-Hull	4 700	34,3	29,1	2 200	15,7	14,0
Oshawa	800	39,2	32,3	400	17,4	13,4
Toronto	7 300	43,4	38,2	3 300	19,3	16,7
Hamilton	2 000	46,6	31,7	900	21,6	13,5
St. Catharines-Niagara	1 500	44,9	29,2	800	23,0	13,4
Kitchener	1 000	45,8	31,2	400	16,7	12,7
London	1 300	42,8	30,4	700	23,5	14,9
Windsor	1 200	40,5	29,3	700	22,4	14,9
Sudbury	1 100	42,0	30,9	600	22,2	14,5
Thunder Bay	1 000	45,7	26,2	600	27,7	12,2
Ouest du Canada						
Winnipeg	8 900	56,2	31,0	6 400	40,8	15,8
Regina	2 200	55,8	24,5	1 800	46,2	15,5
Saskatoon	2 600	58,4	27,0	2 300	51,6	18,9
Calgary	3 800	44,0	29,2	2 300	25,9	14,5
Edmonton	7 100	49,6	29,5	4 800	33,2	14,4
Vancouver	8 800	50,0	35,1	6 200	35,6	21,5
Victoria	1 800	48,4	31,9	1 100	31,0	17,8
Toutes les régions métropolitaines						
	68 700	45,2	33,7	40 800	26,9	17,1

** Le nombre estimatif de ménages est arrondi et exprimé en centaines : les nombres estimatifs inférieurs à 200 ne sont pas indiqués. Les pourcentages sont établis à partir des estimations non arrondies. Les estimations, établies à partir de données fournies par 1 ménage sur 5 ayant reçu le long questionnaire de recensement, peuvent faire l'objet d'erreurs d'échantillonnage.*

est dans le besoin. Les ménages autochtones de Saskatoon risquent de 2,5 à 3 fois plus que les ménages non autochtones d'éprouver des besoins impérieux de logement. La possibilité qu'ils soient dans le besoin est aussi deux fois plus grande que la moyenne pour les ménages autochtones des régions métropolitaines du Canada. De plus, beaucoup de ménages autochtones de Regina et de Winnipeg éprouvent des besoins impérieux de logement.

Conclusion

Dans les régions métropolitaines, les conditions de logement des ménages autochtones sont beaucoup moins bonnes que celles des ménages non autochtones, cet écart étant le plus prononcé dans les RMR de l'ouest du Canada. Un très grand nombre d'autochtones des régions métropolitaines éprouvent des besoins impérieux de logement, surtout à Saskatoon, Regina et Winnipeg. Cette constatation est particulièrement pertinente étant donné l'urbanisation de plus en plus grande de la population autochtone du Canada.

Le présent numéro du *Point en recherche et développement* a été élaboré à partir de travaux effectués par la Division de la recherche de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Dans le cadre d'un programme de recherche concerté visant à mieux comprendre les conditions de logement actuelles des Autochtones au Canada, le présent document donne un profil statistique des besoins de logement des ménages autochtones vivant dans les régions métropolitaines du Canada. Dans d'autres rapports de recherche de la SCHL, on fournira un examen plus détaillé des conditions de logement des peuples autochtones au Canada.

Pour toute question concernant le contenu du présent numéro, veuillez communiquer avec M. J. Engeland, agent de recherche, Analyse des besoins de logement, au (613) 748-2799.

La SCHL réalise et subventionne une vaste gamme de recherches sur les aspects sociaux, économiques et techniques du logement. Ce numéro du *Point en recherche et développement* fait partie d'une série qui vise à vous informer brièvement de la nature et de la portée de ces activités.

Pour de plus amples renseignements relatifs à la recherche sur le logement à la SCHL, veuillez communiquer avec le :

Centre canadien de documentation sur l'habitation
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal, pièce C1-200
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Tél. : (613) 748-2367

Déjà publiés dans la série *Le point en recherche et développement*

Numéro 10 Élaboration d'indicateurs de la qualité de la vie dans les municipalités canadiennes
Numéro 11 Les besoins de logement au Canada en 1991
Numéro 12 Les familles, les enfants et les besoins de logement au Canada, 1991
Numéro 13 Les choix de logement des immigrants,1986
Numéro 14 L'évolution des ménages canadiens, 1971-91
Numéro 15 Aménagements domiciliaires durables : Principes d'aménagement, de conception et de construction (La maison évolutive, version écologique)
Numéro 16 Faibles revenus, main-d'œuvre active et femmes ayant besoins de logement, 1991
Numéro 17 La perspective à long terme du logement : projections préliminaires, 1991-2016
Numéro 18 Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991—Partie 1
Numéro 19 Besoins de logement dans les régions métropolitaines du Canada, 1991—Partie 2
Numéro 20 Le repeuplement des villes : Initiatives canadiennes de densification résidentielle

Canada

La Société n'assume aucune responsabilité en cas de dommages, de préjudices ou de frais entraînés par l'utilisation de cette publication.